

AIRBNB, BUY-TO-LET INVESTMENT E GENTRIFICAÇÃO. OPORTUNIDADES E DESAFIOS.

Ana Gago e Agustin Cocola-Gant



Este texto resulta de um estudo realizado no bairro de Alfama, Lisboa. O estudo completo será publicado em:

Gago, A and Cocola-Gant, A (2019). O alojamento local e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa. In AC Santos (Ed) A questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de Economia Política. Coimbra: CRISALT

Este texto resulta de um estudo que interliga o investimento induzido pelo Airbnb, o turismo urbano e a gentrificação. Através de uma investigação de campo intensiva durante dois anos (2015-2017) numa microescala geográfica em Alfama (Lisboa), identificaram-se promotores de unidades de alojamento local, o modo como o alojamento local se associa a processos de financeirização da habitação e a forma como os residentes são afetados pelo processo. Não se encontraram provas de uma economia de partilha, isto é, de residentes que ocasionalmente arrendam as suas casas a visitantes, mas antes de um intenso processo de investimento imobiliário focado na possibilidade de extração de rendas que provoca o desalojamento da comunidade residente. Sobre este aspeto, explorou-se a forma como a população residente é substituída por visitantes e oferece-se um alargado entendimento do processo de desalojamento em contexto de proliferação de arrendamento de curta duração.

Alfama foi escolhida como caso de estudo por ser um bairro com uma grande concentração de unidades de alojamento local e a metodologia usada para esta investigação foi essencialmente qualitativa, de imersão no meio em estudo. Monitorizou-se uma área do bairro – a área em torno da Rua dos Remédios, com 245 edifícios e 945 apartamentos – para perceber a relação entre a proliferação de unidades de alojamento local, o investimento imobiliário na reabilitação do edificado e as transformações sociais associadas. Fizeram-se mapeamentos, inúmeras entrevistas informais, 20 entrevistas em profundidade a residentes e a interlocutores relevantes e observação continuada da área. Verificou-se que os impactos socioespaciais provocados pela proliferação e concentração de apartamentos turísticos em Alfama espelham, em grande medida, as consequências

observadas em contextos de gentrificação clássica. Isto é, a reabilitação de uma área central e o desalojamento da população residente com menos recursos económicos (Lees et al., 2008). Alfama está a mudar muito rapidamente de um cenário de abandono e degradação para um cenário de melhoramento do espaço construído, de escalada dos preços da habitação e transformação social. No entanto, verificou-se que este processo em Alfama tem, também, diferenças acentuadas de manifestações clássicas de gentrificação. Ao contrário de outras cidades europeias, a transformação urbana neste caso tem por base o turismo e a extração de rendas através do Airbnb que se apresentam como novas oportunidades de investimento imobiliário. Neste processo, a população residente é desalojada para dar lugar a habitantes temporários.

Tanto a procura turística como o Airbnb constituem a base para o investimento imobiliário do tipo compra-para-arrendamento. Neste caso, a oferta de alojamento de curta duração é cada vez mais uma atividade promovida por novos investidores que procuram auferir rendas e cada vez menos uma troca de ocupação por antigos senhorios. Na área de estudo, em 2016 existiam 235 unidades de alojamento local. Isto representa 25% do número total de alojamentos clássicos existentes. Destas unidades, apenas duas eram partilha de habitação própria, enquanto que 78% pertenciam a novos investidores nacionais e estrangeiros. No cenário pós-crise, em que se verifica uma passagem da compra-para-venda para a compra-para-arrendamento, o mercado de arrendamento habitacional apresenta-se como uma nova oportunidade de obter rendas imobiliárias. No entanto, será importante notar que o Airbnb veio estimular esta nova fase do capital através de uma mudança no investimento residencial para o investimento no mercado turístico, transformando o arrendamento tradicional, que na área de estudo provou ser praticamente inexistente.

Neste caso de estudo não se verificou uma única situação de investimento para arrendamento de longa duração. Verificou-se, também, que há vários investidores que compram prédios, não para lucrar com as respetivas rendas, mas para os deixar vazios. Tudo indica que o uso de habitação como “depósito de capital” também está a acontecer em Lisboa, à

semelhança do que acontece noutras cidades globais, e que é estimulado pela subida dos preços da propriedade. O que parece ficar patente é que o Airbnb nada tem de economia de partilha, sendo, pelo contrário, um mecanismo que torna o investimento imobiliário ainda mais lucrativo.

Por último, verificou-se que a proliferação de arrendamento de curta duração provoca uma mudança dos usos do solo e do edificado, transformando a área em algo semelhante a um enclave turístico. Isto confirma os resultados já demonstrados noutras áreas turísticas, como por exemplo Barcelona (Cocola-Gant, 2016). Alguns residentes abandonam o bairro porque sofrem de desalojamento direto devido à não renovação dos contratos de arrendamento, por pressão imobiliária de vários tipos ou porque se veem obrigados a aceitar pequenas indemnizações. Outros residentes saem voluntariamente, vendendo os seus apartamentos ou alugando-os a turistas. Para além disso, o alojamento local provoca o desalojamento por exclusão que, neste caso, se traduz pela falta de oferta de casas e não só pela dificuldade em pagar os preços das mesmas. Tudo isto resulta na substituição da comunidade local por visitantes temporários de economias mais ricas. Este fenómeno vem colocar questões importantes sobre o desenvolvimento turístico e o direito à cidade. Em relação a isto, é necessário aprofundar a investigação com estudos qualitativos e comparativos acerca dos impactos causados pelo Airbnb e de que forma transformam a vida urbana. Ficou também demonstrado que as pessoas que permanecem no bairro passam por situações que levam a uma sensação de perda e de frustração, resistindo a problemas de convivência diários que pioram a sua qualidade de vida. Neste sentido, será necessário estudar a forma como a natureza temporária dos visitantes, a dificuldade destes em conviver com a população local devido a barreiras linguísticas e os seus diferentes padrões de consumo acentuam a sensação de que o espaço foi apropriado por “outros”.

REFERENCIAS E LEITURAS RELACIONADAS

Barata-Salgueiro T, Mendes L and Guimarães P (2017) Tourism and Urban Changes: Lessons from Lisbon. In: Gravari-Barbas M and Guinand S (eds), *Tourism and Gentrification in Contemporary Metropolises*, London: Routledge, pp. 255–275.

Cocola-Gant A (2016) Holiday Rentals: The New Gentrification Battlefront. *Sociological Research Online*, 21(3): 10.
Cocola-Gant A (2018) Tourism gentrification. In: Lees L and Phillips M (eds), *Handbook of Gentrification Studies*, Cheltenham and Northampton: Edward Elgar Publishing, pp. 281–293.

Gago, A and Cocola-Gant, A (2019). O alojamento local e a gentrificação turística em Alfama, Lisboa. In AC Santos (Ed) *A questão da habitação em Portugal: Uma abordagem de Economia Política*. Coimbra: CRISALT.

Lees L, Slater T and Wyly E (2008) *Gentrification*. London and New York: Routledge.

Montezuma J and McGarrigle J (2018) What motivates international homebuyers? Investor to lifestyle ‘migrants’ in a tourist city. *Tourism Geographies*: 1–21.